

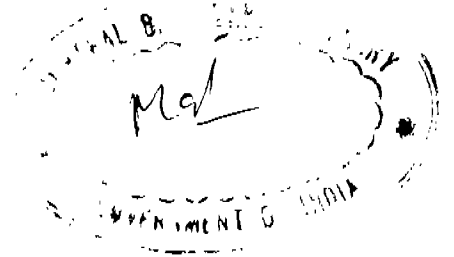


भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY



सं. 99]
No. 99]

नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, नवम्बर 25, 1999/अग्रहायण 4, 1921
NEW DELHI, THURSDAY, NOVEMBER 25, 1999/AGRAHAYANA 4, 1921

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 25 नवम्बर, 1999

फा० सं० टीएएमपी/33/99-सीओपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार मैसर्स पेट्रोनेट एलएनजी लिमिटेड को पुथुवायपु में भूमि के पट्टा किराया का निर्धारण करता है।

मामला सं० टीएएमपी/33/99-सीओपीटी

कोचीन पत्तन न्यास (सीओपीटी)

.....आवेदक

बनाम

मैसर्स पेट्रोनेट एलएनजी लिमिटेड (पीएलएल)

.....गैर - आवेदक

आदेश

(अक्तूबर, 99 के 29वें दिन को पारित किया गया)

यह मामला कोचीन पत्तन न्यास (सीओपीटी) से पुथुवायपु में इसकी भूमि के लिए पट्टा किराया के निर्धारण के लिए प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है, जिसे यह एक एलएनजी आयात टर्मिनल की स्थापना करने के लिए मैसर्स पेट्रोनेट एलएनजी लिमिटेड को आवंटित करने का प्रस्ताव करता है। पीएलएल एक संयुक्त कंपनी है, जिसे गेल, ओएनजीसी, आईओसी और बीपीसीएल द्वारा प्रारंभ किया गया है।

2. प्रस्ताव की मुख्य विशेषताएं निम्नलिखित हैं :-

- (i) पीएलएल ने सीओपीटी से एक एलएनजी आयात टर्मिनल की स्थापना करने के लिए पुथुवायपु में 50 हेक्टेयर भूमि आवंटित करने का अनुरोध किया गया है।

- (ii) सीओपीटी बोर्ड ने इस प्रस्ताव का सरकार की स्वीकृति और टीएमपी द्वारा पट्टा किराया के निर्धारण के शर्ताधीन अनुमोदन कर दिया है।
- (iii) भूमि प्रबंध के संबंध में सरकार द्वारा जारी नीतिगत दिशानिर्देशों के अनुसार भूमि के पट्टा किराया संबंधी सिफारिशें करने के लिए सीओपीटी द्वारा एक समिति गठित की गई थी, जिसमें सीओपीटी के अध्यक्ष, विस्तीय सलाहकार एवं मुख्य लेखा अधिकारी और मुख्य अभियंता, भूतल परिवहन मंत्रालय (सीओपीटी) का एक प्रतिनिधि, नगर आयोजना का एक प्रतिनिधि और जिला राजस्व प्राधिकारी का एक प्रतिनिधि शामिल थे।
- (iv) आरडीओ (फोर्ट कोचीन) की रिपोर्ट के आधार पर समिति ने 25000/- रूपए प्रति सेंट प्रतिवर्ष के आधार मूल्य पर पट्टा किराया निर्धारित करने की सिफारिश की थी और सड़क इत्यादि जैसी सुविधाओं की व्यवस्था करने के लिए उस पर 30 प्रतिशत वृद्धि का प्रावधान किया था और तदनुसार, 32500/- रूपए प्रति सेंट प्रतिवर्ष पट्टा किराया निर्धारित करने की सिफारिश की थी।
- (v) तथापि, सीओपीटी के न्यासी मंडल ने इस आधार पर 25,000/- रूपए प्रति सेंट प्रतिवर्ष पर पट्टा किराया निर्धारित करने का निर्णय किया था कि पट्टा किराया की उच्च लागत से परियोजना की विस्तीय व्यवहार्यता पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा। 25,000/- रूपए प्रति सेंट प्रतिवर्ष का पट्टा किराया निम्नलिखित शर्तों के अधीन बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है :-
 - (क) जब तक वाइपिन तक सड़क संपर्क तैयार नहीं हो जाता तब तक प्रत्येक 5 वर्ष के पश्चात आधार दर को पुनः निर्धारित करने के विकल्प के साथ किराये में 5 प्रतिशत वार्षिक की एकसमान वृद्धि का प्रावधान करना।
 - (ख) जब एरनाकुलम से वाइपिन के संपर्क पुल का निर्माण पूरा हो जाता है, तब पट्टा किराया में संशोधन करना।

3. निर्धारित पद्धति के अनुसार यह प्रस्ताव पीएलएल को टिप्पणियों के लिए परिचालित किया गया था। तत्पश्चात, यह मामला 16 अगस्त, 99 को कोचीन में सीओपीटी की संयुक्त सुनवाई में उठाया गया था। मैसर्स पीएलएल से प्राप्त टिप्पणियों और संयुक्त सुनवाई में की गई चर्चाओं से निम्नलिखित मुख्य मुद्दे सामने उभर कर आए हैं :-

- (i) पुथुवायपु में भूमि विकसित स्थल नहीं है और इस स्थल को जोड़ने वाली कोई संपर्क सड़क भी नहीं है।
- (ii) भूमि का एक बड़ा हिस्सा निकर्षित मिट्टी के जमाव और ढेर लगा कर बनाया गया है, यह भूमि लहरदार है, दलदली है, इसका स्तर बहुत नीचा है और ऊँचे ज्वार-भाटे के दौरान भूमि के एक हिस्से में पानी भर जाता है।
- (iii) बिजली, पानी जैसी आधारभूत ढाँचागत सुविधाएं स्थल पर उपलब्ध नहीं हैं।
- (iv) भूमि का उपयोग करने के लिए 4 मीटर की गहराई तक भराई करने के लिए किसी उचित स्थान से मिट्टी लानी पड़ेगी, जिसके परिणामस्वरूप 50 एकड़ भूमि के विकास की लागत बहुत अधिक होगी।

- (v) स्थानीय तहसीलदार ने भूमि मूल्य 8000/- रूपए प्रति सेंट सूचित किया है। (इस रिपोर्ट/ मूल्यांकन का आधार दर्शाने के लिए रिकार्ड में कुछ नहीं है)।
- (vi) केरल सरकार ने एक विद्युत परियोजना को निकटवर्ती 200 एकड़ भूमि का आवंटन किया है। इस भूमि के मूल्य की 23,500/- रूपए प्रति सेंट की पुष्टि की गई है। केरल सरकार ने आरडीओ द्वारा सिफारिश किए गए मूल्य को स्वीकार कर लिया है।
- (vii) केरल सरकार द्वारा विद्युत परियोजना को आवंटित की गई भूमि विकसित है और पुथुवायपु की तरह नीची नहीं है।
- (viii) इस समय एरनाकुलम से पुथुवायपु के लिए कोई संपर्क पुल नहीं है। तथापि, पीएलएल को अंतःसमुद्री पाइपें बिछानी हैं, इसलिए पुल का उनकी परियोजना के लिए कोई उद्देश्य नहीं होगा।
- (ix) भूमि के विकास की लागत परियोजना की व्यवहार्यता को प्रभावित करेगी और यदि परियोजना अव्यवहार्य हो जाती है, तब सीओपीटी को 2.5 मिलियन टन के यातायात की हानि होगी।
- (x) कोचीन में भूमि की कमी है। पीएलएल केरल में अन्यत्र इस प्रकार की 50 हेक्टेयर भूमि प्राप्त नहीं कर सकता।

4. उपलब्ध रिकार्डों, इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र सूचना की समग्रता और ऊपर दर्ज की गई चर्चाओं के आधार पर निम्नलिखित मुद्दे विचार हेतु उभर कर सामने आए हैं :-

- (i) यह मामला काफी बड़ी मात्रा में सीओपीटी में भूमि के आवंटन से संबंधित है। केरल में भूमि की उपलब्धता बहुत कम है। उक्त प्रयोजन हेतु 50 हेक्टेयर भूमि (कथित भूमि के सामने समुद्र का होना) की उपलब्धता विरल है।

केपीटी के निकट गुजरात सरकार द्वारा काफी सस्ती दरों पर भूमि आवंटन के संबंध में पीएलएल द्वारा किया गया उल्लेख वास्तव में तुलनीय उदाहरण नहीं है। केरल की भांति, गुजरात में विशेषकर कंडला क्षेत्र में भूमि की कोई कमी नहीं है।

- (ii) सीओपीटी को सरकार से कोई अनुदान नहीं मिलता है। इसे वित्तीय तौर पर स्वयं आत्मनिर्भर बनना पड़ता है। इसे राजस्व जुटाने के लिए अपनी परिसंपत्तियों का दोहन करना पड़ता है।
- (iii) संदर्भगत भूमि निकषित मिट्टी के जमाव और ढेर लगाकर तैयार की गई है जो कि सुसंगत नहीं है। केरल में भूमि बहुत कीमती है और सुधारी गई भूमि बहुत महंगी है।

- (iv) (क) सीओपीटी का प्रस्ताव पूर्णतया सरकार द्वारा जारी दिशानिर्देशों के अनुसार तैयार किया गया है। (यह उल्लेखनीय है कि प्राधिकरण ने इन सरकारी दिशानिर्देशों को लागू करने का निर्णय किया है, जब तक कि वैकल्पिक दिशानिर्देश तैयार करके अधिसूचित नहीं कर दिए जाते)। दिशानिर्देशों के अनुसार, दरें प्रस्तावित करने के लिए जिला राजस्व प्राधिकारी के एक प्रतिनिधि सहित एक व्यापक समिति गठित की गई थी। समिति की कार्यवाहियों में भाग लेने वाले राजस्व मंडल अधिकारी (जिला राजस्व प्राधिकारी का प्रतिनिधि) ने 25,000/- रूपए प्रति सेंट प्रति वर्ष की दर

का प्रस्ताव किया है। समिति ने इस सिफारिश को पूरी तरह मान लिया है। यहां यह उल्लेख करना उचित होगा कि एक विद्युत परियोजना को निकटवर्ती 200 हैक्टेयर भूमि के आवंटन के मामले में आरडीओ ने 23,500/- रुपये प्रति सेंट प्रति वर्ष के मूल्य की सिफारिश की थी, जिसे केरल सरकार द्वारा स्वीकार कर लिया गया है। इस घटना को सामने रखते हुए, तहसीलदार द्वारा 8000/- रुपये प्रति सेंट प्रति वर्ष की दर की सिफारिश का पीएलएल द्वारा उल्लेख कोई अर्थ नहीं रखता। तहसीलदार की रिपोर्ट/मूल्यांकन के आधार को दर्शाने के लिए रिकार्ड में कोई उल्लेख नहीं है।

(ख) यद्यपि, सरकारी दिशानिर्देशों में पट्टा किराया के निर्धारण के लिए किसी सूत्र का उल्लेख नहीं किया गया है। रिकार्ड में उपलब्ध सूचना दर्शाती है कि इस संबंध में सीओपीटी अत्यंत तर्कसंगत रहा है। सूचित किया गया है कि केरल सरकार भूमि मूल्य का 10 प्रतिशत पट्टा किराया के रूप में लेती है। कुछ अन्य पत्तन (अर्थात् वीपीटी) भूमि मूल्य का 6 प्रतिशत पट्टा किराया के रूप में लेते हैं। इस मामले में, सीओपीटी ने भूमि मूल्य का 3.33 प्रतिशत पट्टा किराया के रूप में लिया है।

(ग) सीओपीटी के प्रस्ताव में किराए की 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि और आधार दर में 5 वर्ष में एक बार संशोधन की भी व्यवस्था की गई है। ये पूर्णतया दिशानिर्देशों के अनुसार हैं।

हमें पहले भेजे गए प्रस्ताव में किसी “प्रीमियम” अथवा “ब्याजमुक्त वापस देय जमा राशि” का उल्लेख नहीं किया गया है। तथापि, संयुक्त सुनवाई के समय सीओपीटी के अध्यक्ष ने स्पष्ट किया था कि 12 महीने का किराया “प्रीमियम” के रूप में देय होगा और उसके बराबर राशि का “ब्याजमुक्त वापस देय जमा राशि” के रूप में भुगतान करना होगा। वास्तव में, पीएलएल को इन (अतिरिक्त), अपेक्षाओं की जानकारी थी और उन्हें इस पर कोई आपत्ति नहीं थी। ये (अतिरिक्त) अपेक्षाएं भी पूर्णतया सरकारी दिशानिर्देशों के अनुसार हैं।

(v) (क) पीएलएल ने भूमि के विकास के लिए आवश्यक भारी निवेशों और उनकी परियोजना की व्यवहार्यता पर इनके प्रभाव के बारे में तर्क दिए हैं। उन्हें इस मुद्दे को इस धरण में उठाना तर्कसंगत नहीं जान पड़ता। जब उन्होंने सीओपीटी से बातचीत की थी, तब उन्हें यह जानकारी थी कि वे कौन सा विकल्प चुन रहे हैं। सीओपीटी ने भूमि का “विकसित स्थल” के रूप में प्रस्ताव नहीं किया था। इसे देखते हुए पीएलएल अब इस मुद्दे को तर्कसंगत रूप में नहीं उठा सकता।

(ख) पीएलएल ने इस प्रस्ताव को स्पष्टतः इसलिए चुना होगा कि इस प्रकार की अवस्थिति वाली भूमि केरल में आसानी से उपलब्ध नहीं है।

(ग) उनका 50 फुट के बांध-कार्य पर होने वाले भारी व्यय के संबंध में तर्क इस कारण वैध नहीं दिखाई देता, जैसा कि संयुक्त सुनवाई में सीओपीटी के अध्यक्ष ने सही बल दिया था कि कोचीन में कहीं भी किसी बड़े निर्माण के लिए व्यय की यह मद एक आम अपेक्षा है।

(घ) इसी प्रकार क्षेत्र की चार मीटर “भराई” पर होने वाले भारी व्यय के संबंध में पीएलएल के तर्क को स्वीकार नहीं किया जा सकता। जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है कि सौदे पर बातचीत

करते समय उन्हें पूरी जानकारी थी कि वे कौन सा विकल्प चुन रहे हैं। उनकी परियोजना लागत में इस मद को अवश्य ही शामिल किया होगा। यदि उन्होंने ऐसा नहीं किया होगा तब इस संबंध में सीओपीटी की कीमत पर उनकी गलती को सुधारने के लिए कोई मंच उपलब्ध कराने की इस प्राधिकरण से आशा नहीं की जा सकती।

यहां यह जानना उचित होगा कि यह “भराई” कार्य पीएलएल परियोजना से संबंधित निकर्षण प्रचालनों के कारण बाहर आने वाली गारा डाल कर अंशतः पूरा किया जा सकता है। “भराई” कार्य के लिए अन्यत्र से मिट्टी ढुलाई की आवश्यकता को कम करने के अलावा गारा को अन्यथा 15 कि०मी० दूर स्थान पर फेंकने पर बचत का अनुषंगिक लाभ होगा।

- (vi) पीएलएल ने इस आधार पर विशेष विचार करने के लिए कहा है कि उनकी परियोजना से 2.5 मिलियन टन यातायात प्रतिवर्ष पैदा होगा। जैसाकि संयुक्त सुनवाई में सीओपीटी के अध्यक्ष ने बल दिया है कि सीओपीटी ने इस कारण ही इस परियोजना में रुचि दिखाई है। वस्तुतः, न्यासी मंडल ने मूलतः इस विचार पर पट्टा किराये के अनुमान को 32,500/- रुपये प्रति सेंट प्रतिवर्ष से कम करके 25,000/- रुपये प्रति सेंट प्रतिवर्ष कर दिया था।
- (vii) जब एरनाकूलम और वाइपिन के बीच संपर्क पुल तैयार हो जाएगा, तब भूमि मूल्य के बढ़ने के बारे में सीओपीटी का तर्क इस चरण में बिल्कुल भी उचित नहीं है। आज की स्थिति में पुल की बात करना काल्पनिक है, क्योंकि इसकी फिलहाल कोई संभावना नहीं है। इसलिए, यह भी पूरी तरह काल्पनिक है कि बाद में भूमि मूल्य में वृद्धि हो जाएगी। पीएलएल को अपने कार्यों के लिए हर हालत में अंतःसमुद्री पइपलाइनें बिछानी होंगी। इसे देखते हुए पुल के होने या न होने से उन पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा। इसलिए, जब (कभी) भी पुल तैयार होता है, किराया दर के संशोधन के बारे में इस चरण में कोई निर्णय नहीं किया जा सकता।

5. इस मामले की जांच पड़ताल में एकत्र सूचना की समग्रता के संदर्भ में और समग्र रूप से ध्यान दिए जाने के आधार पर इस मामले पर विस्तृत चर्चा की गई थी तथा निम्नलिखित निर्णय किए गए :-

- (i) सीओपीटी द्वारा 25,000/- रुपये प्रति सेंट प्रतिवर्ष के पट्टा किराया पर पीएलएल को पुथुवायपु में 50 एकड़ भूमि के पट्टे पर दिए जाने का अनुमोदन किया जाता है।
- (ii) पट्टा किराया में प्रतिवर्ष 5 प्रतिशत की वृद्धि की अनुमति दी जाती है।
- (iii) आधार दर में प्रत्येक 5 वर्ष के पश्चात संशोधन की अनुमति दी जाती है।
- (iv) 12 महीने का पट्टा किराया का भुगतान “प्रीमियम” के रूप में निर्धारित किया जाता है।
- (v) 12 महीने का पट्टा किराया का भुगतान “ब्याजमुक्त वापस देय जमा राशि” के रूप में निर्धारित किया जाता है।

- (vi) एरनाकुलम और वाइपिन के बीच संपर्क पुल के पूरा होने पर पट्टा किराया संशोधित करने के लिए सीओपीटी के प्रस्ताव का जहां तक संबंध है एरनाकुलम और वाइपिन के बीच जब संपर्क पुल तैयार हो जाता है, यदि आवश्यक हो, पत्तन एक संशोधित प्रस्ताव विचारार्थ प्रस्तुत कर सकता है।

एस० सत्यम, अध्यक्ष

[विज्ञापन/3/4/असाधारण/143/99]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

New Delhi, the 25th November, 1999

F. No. TAMP/33/99-COPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (Act 38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby fixed the lease rent of land at Puthuvypu to M/s. Petronet LNG Limited as in the Order appended hereto.

CASE NO. TAMP/33/99-COPT

The Cochin Port Trust (COPT)

...

Applicant

Vs.

M/s. Petronet LNG Limited (PLL)

...

Non Applicant

ORDER

(Passed on this 29th day of October 99)

This case relates to a proposal received from the Cochin Port Trust (COPT) for fixation of lease rent for its land at Puthuvypu which it proposes to allot to M/s. Petronet LNG Limited (PLL) for setting up a LNG Import Terminal. The PLL is a joint venture company floated by the GAIL, ONGC, IOC, and BPCL.

2. The salient features of the proposal are as follows:

- (i). The PLL has requested the COPT to allot 50 hectares of land at Puthuvypu for setting up of a LNG Import Terminal.
- (ii). The COPT Board has approved the proposal subject to the Government sanction and also fixation of lease rent by the TAMP.
- (iii). In accordance with the policy guidelines for land management issued by the Government, a Committee comprising the Chairman, FA&CAO, and Chief Engineer of the COPT, a

representative of the Ministry of Surface Transport (MOST), a representative of Town Planning, and a representative of the District Revenue Authority, was constituted by the COPT for recommending lease rent of the land.

- (iv). On the basis of the report of the RDO (Fort Cochin), the Committee recommended to fix the lease rent on the base price at Rs.25,000/- per cent per annum and provided 30% increase thereon for provision of facilities like roads, etc., and, accordingly, recommended to fix lease rent at Rs.32,500/- per cent per annum.
- (v). The Board of Trustees of the COPT, however, decided to fix the lease rent at Rs.25,000/- per cent per annum for the reason that high cost of lease rent would affect the financial viability of the project adversely. The lease rent of Rs.25,000/- per cent per annum has been approved by the Board subject to the following condition.
 - (a). To provide for a uniform 5% annual increase in rent with an option to re-fix the base rate after every five years till the land connection to Vypeen is ready.
 - (b). To revise the lease rent when construction of the link bridge from Ernakulam to Vypeen is completed.

3. In accordance with the prescribed procedure, the proposal was circulated to the PLL for comments. Thereafter, the case was taken up for a joint hearing at COPT in Cochin on 16 August 99. The salient points emerging from the comments received from M/s. PLL as also from the deliberations at the joint hearing are as follows:

- (i). The land at Puthuvypu is not a developed site and there is no approach road connected to the site.
- (ii). A major portion of the land has been formed due to accretion and dumping of dredged soil; the land is undulated; the land is marshy; its level is very low; and, a part of the land gets flooded during high tide.
- (iii). Basic infrastructure facilities like electricity, water, etc., are not available at the site.
- (iv). In order to utilise the land, soil has to be brought from suitable location for filling of 4 meters; consequently, the cost of development of 50 hectares of the land will be very high.
- (v). The local Tahsildar has reported the land value as Rs.8,000/- per cent. (There is nothing on record to show the basis of this report/assessment).

- (vi). The Government of Kerala has allotted 200 acres of nearby land to a Power project. The value of this land is confirmed as Rs.23,500/- per cent. The Government of Kerala has accepted the rate recommended by the RDO.
- (vii). The land allotted to the Power Project by the Government of Kerala is developed and is not low lying unlike the land at Puthuvypu.
- (viii). There is no link bridge from Ernakulam to Puthuvypu now. However, the PLL has to lay submarine pipes and, therefore, the bridge will have no meaning for their project.
- (ix). The cost of development of the land will affect the viability of the project and the COPT will lose 2.5 million tonnes of traffic if the project becomes unviable.
- (x). Land is scarce in Cochin. Nowhere else in Kerala can PLL get 50 hectares of such land.

4. Based on the records available, totality of information collected during the proceedings of this case, and the discussion recorded above, the following points emerge for consideration:

- (i). This is a case of allotment of land at the COPT; and, of a large area at that. Land is scarce in its availability in Kerala. It will be a rarity to get 50 hectares of land (and, with a waterfront at that) available for allotment for that purpose.

The reference made by the PLL to lands allotted at much cheaper rates by the Government of Gujarat near the KPT is not really a comparable example. Unlike in Kerala, there is no scarcity of land in Gujarat especially in the Kandla area.

- (ii). The COPT gets no grant from the Government. It has to be financially self-reliant. It has to exploit its assets to generate revenue.
- (iii). That the land in reference was formed by accretion and by dumping of dredged soil is also not very relevant. Land is valuable in Kerala; and, reclaimed land everywhere is very costly.
- (iv). (a). The COPT proposal has been formulated strictly according to the Guidelines issued by the Government. (It may be pointed out that the Authority has decided to let these Government Guidelines prevail until alternative Guidelines are formulated and notified by it.) As required by the Guidelines, a comprehensive Committee including a representative of the District Revenue Authority was constituted to propose the rates. The Revenue Divisional Officer (representative of the District Revenue Authority)

who participated in the proceedings of the Committee has proposed a rate of Rs.25,000/- per cent per annum. The Committee has gone entirely by this recommendation. It is relevant here to point that, in the case of allotment of an adjoining 200 hectares of land to a Power project, the RDO had recommended a price of Rs.23,500/- per cent per annum which has been accepted by the Government of Kerala. In the face of this development, the PLL reference to recommendation of a rate of Rs.8,000/- per cent per annum by the Tahsildar has no value. Also, there is nothing on record to show the basis of the Tahsildar's report/assessment.

- (b). Although the Government Guidelines do not prescribe a formula for fixation of the lease rent, information available on record do indicate that the COPT have been very reasonable in this regard. The Government of Kerala is reported to take 10% of the land value as the lease rent. Some other ports (e.g. the VPT) take 6% of the land value as the lease rent. In this case, the COPT has taken 3.33% of the land value as the lease rent.
- (c). The COPT proposal incorporates a 5% annual increase of rent as also a provision for revision of the base rate once in five years. These are strictly in accordance with the Guidelines.

The proposal earlier sent to us does not refer to any 'premium' or an 'interest-free refundable deposit'. At the time of the joint hearing, however, the Chairman of the COPT clarified that 12 months' rent will be payable as a 'premium' and an equal amount will be payable as an 'interest-free refundable deposit'. Significantly, the PLL was aware of these (additional) requirements; and, had no objections to them. These (additional) requirements are also strictly in accordance with the Guidelines.

- (v). (a). The PLL have argued about the heavy investments required for development of land and their impact on the viability of their project. It does not appear to be reasonable for them at this stage to take up this issue. When they negotiated with the COPT, they knew what they were opting for. The COPT did not offer the land as a 'developed site'. That being so, the PLL cannot justifiably raise this issue now.
- (b). The PLL must have opted for this proposition apparently because lands with such location are not easily available in Kerala.

- (c). Their argument about heavy expenditure to be incurred on 50 feet piling work does not also appear to be valid for the reason that, as rightly stressed by the Chairman of the COPT at the joint hearing, this item of expenditure will be a common requirement for any big construction anywhere in Cochin.
- (d). Likewise, the PLL argument about the heavy expenditure to be incurred on 4 meter 'filling' of the area cannot also be entertained. As already stated, they had negotiated the deal knowing full well what they were opting for. Their project costing surely must have incorporated this item. If they did not, this Authority can not be expected to provide the forum for correcting their mistake and at the expense of the COPT at that.

It is relevant here to recognise that this 'filling' work can be partly covered by dumping of the slurry coming out of the dredging operations related to the PLL project. Besides reducing the requirement of transporting earth from elsewhere for the 'filling', this will have the incidental advantage of saving on disposal of the slurry otherwise at a distant place 15 kms. away.

- (vi). The PLL has asked for special consideration on the ground that their project will generate 2.5 MT traffic per annum. As has been stressed by the Chairman of the COPT at the joint hearing, it was on account of this that the COPT had evinced interest in the project. In fact, the Board of Trustees is reported to have reduced the estimate of lease rent from Rs.32,500/- per cent per annum to Rs.25,000/- per cent per annum primarily on this consideration.
- (vii). The COPT argument about the value of the land going up when the link bridge between Ernakulam and Vypeen comes up is not quite relevant at this stage. As of now, it is hypothetical to talk of the bridge as its prospect is nowhere in sight. It is, therefore, equally hypothetical to reckon with any consequential enhancement of land value. Also, the PLL will in any case be laying submarine pipelines for their cargo. That being so, the presence or absence of a bridge will be of no consequence to them. There can, therefore, be no decision at this stage about revision of the rent rate when(ever) the bridge comes up.

5. With reference to the totality of information collected in the procession of this case, and based on a collective application of mind, the case was discussed in detail and the following decisions were taken :

- (i). Leasing by the COPT of 50 hectares of land at Puthuvypu to the PLL at a lease rent of Rs.25,000/- per cent per annum is approved.

- (ii). A 5% increase in the lease rent annually is allowed.
- (iii). A revision of the base rate after every five years is permitted.
- (iv). Payment of 12 months' lease rent as 'premium' is prescribed.
- (v). Payment of 12 months' lease rent as an 'interest-free refundable deposit' is prescribed.
- (vi). As regards the COPT proposal to revise the lease rent on completion of the link bridge between Ernakulam and Vypeen, the port can come up with a revised proposal for consideration, if necessary, as and when the link bridge between Ernakulam and Vypeen is ready.

S. SATHYAM, Chairman

[Advt./III/IV/Exty./143/99]

